Potsdam – Fahrland

# Schöne Doppelhaushälfte mit traumhaftem Weitblick

***Property ID: 25109002***

**PURCHASE PRICE:** 520.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 110,33 $m^2$ • **ROOMS:** 5 • **LAND AREA:** 345 $m^2$

**Property ID: 25109002 - 14476 Potsdam – Fahrland**


- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

**Property ID: 25109002 - 14476 Potsdam – Fahrland**

# At a glance

| | |
|---|---|
| Property ID | 25109002 |
| Living Space | ca. 110,33 m² |
| Roof Type | Half-hipped roof |
| Rooms | 5 |
| Bedrooms | 4 |
| Bathrooms | 1 |
| Year of construction | 2004 |

| | |
|---|---|
| Purchase Price | 520.000 EUR |
| Commission | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Condition of property | Well-maintained |
| Construction method | Solid |
| Usable Space | ca. 50 m² |
| Equipment | Terrace, Guest WC, Swimming pool, Fireplace, Garden / shared use |

**Property ID: 25109002 - 14476 Potsdam – Fahrland**

# Energy Data

| | |
|---|---|
| Type of heating | Central heating |
| Energy Source | Remote |
| Energy certificate valid until | 23.01.2035 |
| Power Source | District heating |

| | |
|---|---|
| Energy Certificate | Energy consumption certificate |
| Final energy consumption | 103.40 kWh/m²a |
| Energy efficiency class | D |
| Year of construction according to energy certificate | 2004 |

**Property ID: 25109002 - 14476 Potsdam – Fahrland**

# The property

Property ID: 25109002 - 14476 Potsdam – Fahrland

# The property

**Property ID: 25109002 - 14476 Potsdam – Fahrland**

# The property

**Property ID: 25109002 - 14476 Potsdam – Fahrland**

# The property

**Property ID: 25109002 - 14476 Potsdam – Fahrland**

# The property

**Property ID: 25109002 - 14476 Potsdam – Fahrland**

# The property

**Property ID: 25109002 - 14476 Potsdam – Fahrland**

# The property

**Property ID: 25109002 - 14476 Potsdam – Fahrland**

# A first impression

Diese gepflegte Doppelhaushälfte aus dem Baujahr 2004 bietet eine Wohnfläche von etwa 110,33 m² und befindet sich auf einem ca. 345 m² großen Grundstück. Die Immobilie überzeugt durch ihre ruhige Lage und den unverbaubaren Blick ins Grüne, ideal für Familien oder Paare, die Wert auf ein entspanntes Wohnumfeld legen. Mit insgesamt fünf Zimmern erstreckt sich das Wohnangebot über mehrere Ebenen und bietet flexible Nutzungsmöglichkeiten. Im Erdgeschoss empfängt Sie der großzügige Eingangsbereich, von dem aus Sie in das lichtdurchflutete Wohnzimmer gelangen. Der offene Übergang zur Küche sorgt für ein kommunikatives Wohnambiente. Die Einbauküche ist funktional ausgestattet und bietet alles, was das Herz eines Hobbykochs begehrt. Vom Wohnzimmer aus haben Sie direkten Zugang zur überdachten Terrasse, die perfekt für gemütliche Stunden im Freien ist, unabhängig von der Witterung. Der Garten ist pflegeleicht gestaltet und verfügt über einen Aufstellpool, welcher in den Sommermonaten für Erfrischung sorgt. Im Obergeschoss erwarten Sie drei gut geschnittene Schlafräume und ein modernes Badezimmer mit Tageslicht. Der ausgebaute Spitzboden bietet zusätzlichen Raum, der individuell genutzt werden kann, sei es als Home-Office, Gästezimmer oder Hobbyraum. Der Keller bietet einen Hausanschlussraum sowie weitere Abstellmöglichkeiten. Ihre Fahrzeuge finden Platz im praktischen Doppelcarport, welches Schutz vor Witterungseinflüssen bietet. Beheizt wird die Immobilie durch eine effiziente Zentralheizung. Die Ausstattung der Immobilie ist als normal zu bewerten, mit gepflegten Materialien und einer soliden Grundausstattung, die durch regelmäßige Wartungen und Pflege erhalten wurde. In der Umgebung finden Sie alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten sowie Freizeitangebote sind bequem erreichbar. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist als gut zu bezeichnen, und auch mit dem Auto sind Sie schnell auf den überregionalen Verkehrswegen. Zusammenfassend bietet diese Doppelhaushälfte eine attraktive Kombination aus Wohnkomfort und einer ruhigen, naturnahen Lage. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um sich vor Ort ein Bild von den Vorzügen dieser Immobilie zu machen. Sie eignet sich sowohl für die junge Familie als auch für Paare, die Raum für individuelle Gestaltungsideen suchen. Lassen Sie sich von den vielfältigen Möglichkeiten dieser Immobilie überzeugen.

**Property ID: 25109002 - 14476 Potsdam – Fahrland**

# Details of amenities

- Einbauküche
- Terrasse mit Überdachung
- Aufstellpool im Garten
- Hausanschlussraum im Keller
- Doppelcarport für ein Auto

**Property ID: 25109002 - 14476 Potsdam – Fahrland**

# All about the location

Potsdam, die Landeshauptstadt von Brandenburg mit ca. 186.000 Einwohnern, ist Kulturstadt von internationalem Rang und bedeutender Wirtschafts- und Dienstleistungsstandort. Die Stadt bietet einen spektakulären barocken Stadtkern, exzellente Wohnlagen und eine Innenstadt mit attraktiven Einkaufs- und Flaniermöglichkeiten. Beim Verlassen der brandenburgischen Landeshauptstadt Potsdam über die B2 in nördlicher Richtung erreicht man in nur wenigen Minuten den Ortsteil Fahrland. Die Ortschaft liegt nördlich des Fahrlander Sees und grenzt nordöstlich an den Naturschutzpark Döberitzer Heide, die zu einem großen Naturreservoir entwickelt worden ist. Fahrland hat sich daher nicht nur zu einem attraktiven Wohnstandort entwickelt, sondern bietet auch Wanderern und Radfahrern vielfältige Betätigungsmöglichkeiten. Fahrland ist per PKW über die A10, Ausfahrt Potsdam-Nord, und entlang der Bundesstraße 273 erreichbar. Aus der Potsdamer Innenstadt ist Fahrland mit der Buslinie 609 ( im Halbstundentakt ) zu erreichen. Fahrland liegt nahe dem westlichen Berliner Außenring; nächster Haltepunkt ist der Bahnsteig Marquardt mit einem großem Park & Ride Gelände. Mittlerweile hat Fahrland auch eine Grundschule mit Ganztagsbetreuung und integriertem Hort. Zwei Kindergärten sind ebenfalls vorhanden. 1992 wurde ein Jugendhaus, der "Treffpunkt Fahrland" in der alten Dorfschule eingerichtet

**Property ID: 25109002 - 14476 Potsdam – Fahrland**

# Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 23.1.2035. Endenergieverbrauch beträgt 103.40 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2004. Die Energieeffizienzklasse ist D.

**Property ID: 25109002 - 14476 Potsdam – Fahrland**

# Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Andreas Güthling

Friedrich-Ebert-Straße 54, 14469 Potsdam
Tel.: +49 331 - 88 71 811 0
E-Mail: potsdam@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com